



CRNA GORA
OPŠTINA BIJELO POLJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i održivi razvoj
Br.06/4-103
Bijelo Polje, 09.9.2013.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i održivi razvoj Opštine Bijelo Polje, rješavajući po zahtjevu Damjanović Ranka iz Bijelog Polja za izdavanje urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju (legalizaciju) poslovnog objekta – pretvaranje privremenog poslovnog u objekat trajnog karaktera - na dijelu urbanističke parcele UP 19, koju čini katastarska parcela br. 1801/1 KO Bijelo Polje, u ulici Volodinoj, u Bijelom Polju, shodno Odluci o djelokrugu, organizaciji i načinu rada lokalne uprave Opštine Bijelo Polje ("Sl.list CG" – opštinski propisi, br.15/11), a na osnovu čl.62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", br.51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 35/13) i Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglana" ("Sl.list Crne Gore - opštinski propisi, br.25/11) i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju (legalizaciju) poslovnog objekta – pretvaranje privremenog poslovnog u objekat trajnog karaktera - na dijelu urbanističke parcele UP 19, površine 996 m², koju čini katastarska parcela br.1801/1 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglana".

I Opšti uslovi

Osnov za izradu investiciono – tehničke dokumentacije, na osnovu koje će se izdati odobrenje za građenje predmetnog objekta su ovi uslovi.

Investitor je obavezan da pripremi i propiše projektni zadatak za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta uz obavezno poštovanje urbanističko – tehničkih uslova.

II Urbanistička parcela

Urbanističku parcelu UP 19, površine 996 m², čini katastarska parcela br.1801/1KO Bijelo Polje.

III Postojeće stanje

Privremeni poslovni objekat koji se pretvara u poslovni objekat trajnog karaktera upisan je u listu nepokretnosti – prepis 3853, br.105-956-1-3721/2013 od 05.6.2013.godine, kao poslovna zgrada u privredi br.4.

Na predmetnoj lokaciji, Sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i zaštitu životne sredine je izdao, Damjanović Ranku građevinsku dozvolu, UP br.032-361-04/6 -45/1 od 10.5.2002. godine za privremeni poslovni objekat, bruto površine osnove prizemlja 58,28 m², spratnosti-prizemlje i potkrovlje (P+Pk).

IV Planirano stanje

1.Namjena površina

Namjena predmetnog objekta je poslovna.

Shodno planiranoj namjeni površina urbanistička parcela UP19 (koju čini katastarska parcela br.1801/1 KO Bijelo Polje), površine 996,00m², nalazi se u zoni planiranih površina za centralne djelatnosti, a shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta pripada tipu CD1.

U okviru ovog tipa mogu se organizovati ugostiteljski objekti, trgovački centri, izložbeni centri, poslovne zgrade i objekti uprave, komunalno servisni objekti javnih preduzeće i privrednih društava koji služe potrebama područja, kao i drugi sadržaji sličnog karaktera.

2. Urbanistički parametri

Površina urbanističke parcele iznosi 996 m².

Bruto površina osnove prizemlja objekta iznosi 60 m².

Spratnost objekta je prizemlje i potkrovlje (P + Pk).

3. Regulacija

Regulacione linije poklapaju se sa granicama urbanističke parcele UP 19.

Građevinska linija je utvrđena u odnosu na regulacionu liniju. Građevinska linija je na rastojanju 2,50m od regulacione linije shodno izvodu iz grafičkog priloga Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana naselja "Ciglane" – Plan parcelacije, regulacije i UTU koji je sastavni dio ovih uslova.



4. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje

Izgradnju objekta projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Projektom postići vizuelno jedinstvo prostornog rješenja koje će istaći arhitektonski izraz predmetnog objekta uz poštovanje visokih standarda shodno njegovoj funkciji, a bez narušavanja već formiranog ambijenta izgrađenim objektima.

Izgradnju objekata uraditi u skladu sa namjenom imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu savremene tehnologije građenja, primjenom trajnih i kvalitetnih materijala kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uslova.

Obrada fasade kao i krovni pokrivač su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni. Krov objekta je obavezno kosi, dvovodni, četvorovodni ili kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Poslovni prostor enterijerski mora biti odrađen u skladu sa objektom u kome se nalazi. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta. Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

5. Klimatske i hidrološke karakteristike

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Bjelopoljski kraj je u brdsko-planinskom dijelu Crne Gore, predstavlja kotlinu okruženu planinama što dovodi do značajnih klimatskih fenomena, kao što su temperaturna inverzija, magle, česte snježne padavine itd. Pružanje rijeke Lim daje mogućnost prodora vjetrovima. Takođe postoji i veliki broj dana u kojima je tišina, dakle dana bez vjetra.

Prosječna količina padavina u Bijelom Polju je 940mm. Padavine su ravnomjerno raspoređene u toku godine. Najviše padavina ima u novembru, a najmanje u maju. Prosječno godišnje ima 109 kišnih, 21 sniježni, 23 vedra i 135 oblačnih dana.

6. Uslovi za aseizmičko projektovanje

Proračune raditi na VII (sedmi) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

7. Zaštita od požara

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Sl.list CG", br.13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93).

8. Mjere zaštite na radu

Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.7 Zakona o zaštiti na radu ("Sl.list RCG", br.79/04) pri izradi tehničke dokumentacije ugradi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Investitor je dužan da od ovlaštene organizacije - privrednog društva za poslove zaštite na radu pribavi reviziju da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa propisima zaštite na radu, tehničkim propisima i standardima.

9. Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i situacija uređenja terena na pripadajućoj lokaciji u razmjeri 1:200.

ZOP- Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija traba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namjenama moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanjem grupnih aranžmana od lišćara i četinara, takođe cvjetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostora, ulaze u objekte i sl.

Što se tiče florističkog sastava preporuka je da budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o namjeni koju zelenilo traba da prati, odnosno njegovoj funkciji. Treba da budu zastupljeni lišćari i četinari iz pripadajuće asocijacije, što znači crni i bijeli bor, smrča, grab, cer, bukva i druge vrste adaptirane na predmetno stanište.

10. Saobraćaj

Objekat se priključuje na ulicu Volođinu u skladu sa grafičkim prilogom Plan saobraćaja iz Izmjena i dopuna DUP-a naselja "Cigłana" koji je sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje riješiti u okviru urbanističke parcele, parking mjestima dimenzija 2,5/5,0m, po normative 1PM za svakih 70 m² poslovnog prostora.

11. Elektroenergetski uslovi – uslovi priključenja objekta na elektrodistributivnu mrežu

Tehnička dokumentacija treba da sadrži razradu priključka objekta na niskonaponsku mrežu koji je neophodno projektovati shodno uslovima datim u Tehničkim preporukama EPCG koje su dostupne na sajtu EPCG (http://epcg.co.me/pdf/06_04/TehPrep%20Prikljucenje%20NNM.pdf) i to:

-Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)

-Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

-Uputstvo i tehnički uslovi TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS-EPCG 10/04 kV

Shodno aktu Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 05-5178/1 od 30.11.2011. godine u postupku izdavanja urbanističko – tehničkih uslova nije potrebno pribavljati posebne uslove za izradu tehničke dokumentacije od strane Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić FC Distribucija, već je neophodno da se u urbanističko – tehničkim uslovima propiše obaveza poštovanja Tehničkih preporuka EPCG za priključke objekata potrošača na niskonaponsku mrežu.

Glavni projekat treba da sadrži, između ostalog, i razradu priključaka objekata na odgovarajuću saobraćajnu i drugu infrastrukturu shodno članu 80 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima.

12. Hidrotehnički uslovi – uslovi priključenja objekta na hidrotehničku mrežu

Tehnički uslovi priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu izdati od strane JP Vodovod “Bistrica” su sastavni dio ovih uslova.

Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima.

13. Energetska efikasnost

Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje.

Održiva gradnja uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada

- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata
- Smanjenje gubitka toplote iz objekata poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Korišćenje obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd.)
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacije materijala, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije

Projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata.

U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se propisa i normativa za područja: ekologije, zaštite od požara, zaštite od buke, zaštite zagađenja zemljišta i vazduha, projektom predvidjeti i sve druge potrebne zaštite.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi iz Izmjena i dopuna DUP-a za naselje "Ciglane".

Projektну dokumentaciju raditi shodno članu 77, 79, 80, 83, 84, i 86 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list Crne Gore", br.51/08, 40/10, 34/11, 35/13).

Investitor je obavezan da prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole dostavi:

-Glavni projekat sa izvještajem o izvršenoj reviziji izrađen u deset primjeraka od kojih je sedam u zaštićenoj digitalnoj formi.

Urbanističko – tehnički uslovi važe do izmjena postojećeg odnosno donošenja novog planskog dokumenta.

OBRADILA

Aleksandra Bošković



SEKRETAR

Milanko Minić





РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА
ВЛАДА ЦРНЕ ГОРЕ
Управа за некретнине

А 03450

КОПИЈА ПЛАНА

Размјера 1: 1000

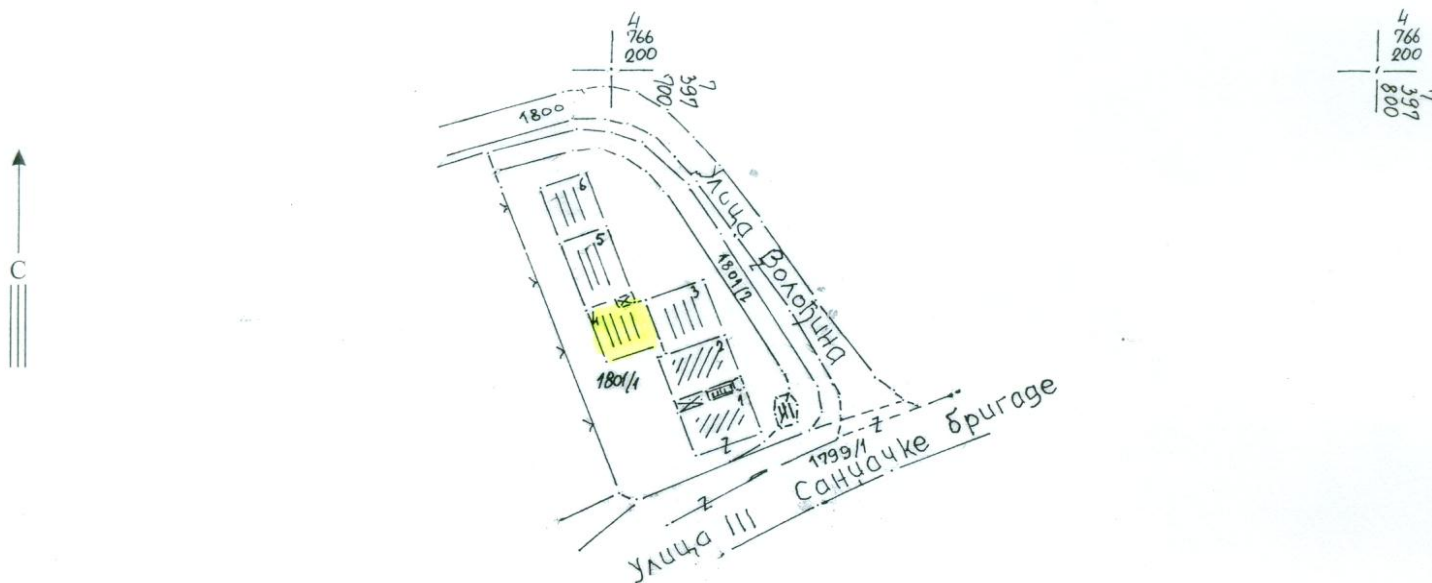
Подручна јединица Бјело Поље

Кат. општине Бјело Поље

Власник-корисник Државна својина - својина 1/1, Општина Бјело Поље - сукор. 2/6

Радовић Мишић Милан - сук. 1/6, Дуловић Веселин Дражан - сук. 1/6,

Замјановић Милорад Ранко сук. 1/6, Дробњак Велимир Ђорђевић - сук. 1/6



Редни број списка катастарских такса

Л.Н.

3853

Број парцеле	Култура	Класа	Потес - звано мјесто	Површина			Кат. приход	
				ha	ar	m ²	Еуро	ц.
1801/1	Земљиште 43		Воловина		6	39		
	посл. зграде у		- II -			71		
	посл. зграде у		- II -			58		
	посл. зграде у		- II -			63		
	посл. зграде у		- II -			57		
	посл. зграде у		- II -			60		
	посл. зграде у		- II -			48		
	укупно:				9	96		

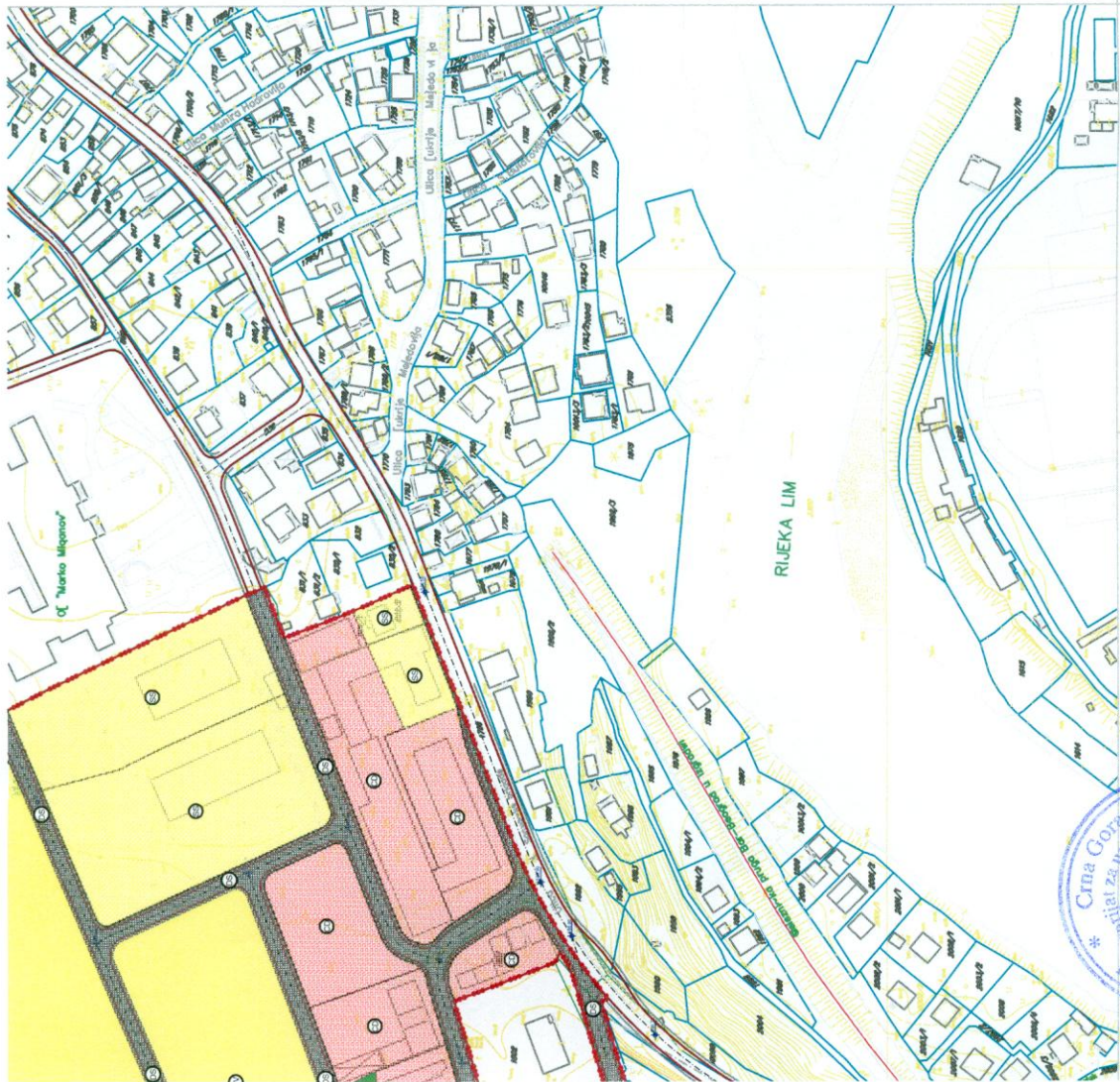
Да је ова копија вјерна оригиналу према последњем стању у катастру:

11. 06.

2013 год.

Тврди и овјерава

Скојовић



LEGENDA:

- POVRŠINE ZA STANOVANJE**
- Površine za stanovanje srednje gustine
 - Površine za stanovanje veće gustine
 - Površine za centralne delatnosti
- POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**
- Površine elektroenergetske infrastrukture
 - Površine grajne podstanice
 - Površine za pešakžno uređenje
- POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE**
- Drumski saobraćaj

NAMENA	POVRŠINA NAMENE
površine za stanovanje srednje gustine	28 174,78 m ²
površine za stanovanje veće gustine	32 804,09 m ²
površine za centralne delatnosti	82 357,91 m ²
površine elektroenergetske infrastrukture	1 188,66 m ²
površine grejne podstanice	638,38 m ²
površine za pešakžno uređenje	13 051,37 m ²
drumski saobraćaj	30 043,40 m ²
UKUPNA POVRŠINA	188 269,61 m²

granica izmena i dopuna DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000 list br. 1

Investitor: Opština Bijelo Polje

Obradač:

Odgovorni planer:
Zorica Stanićević, dipl.ing. arh.

Planirao:
Ivana Čajlo, dipl. p. planer

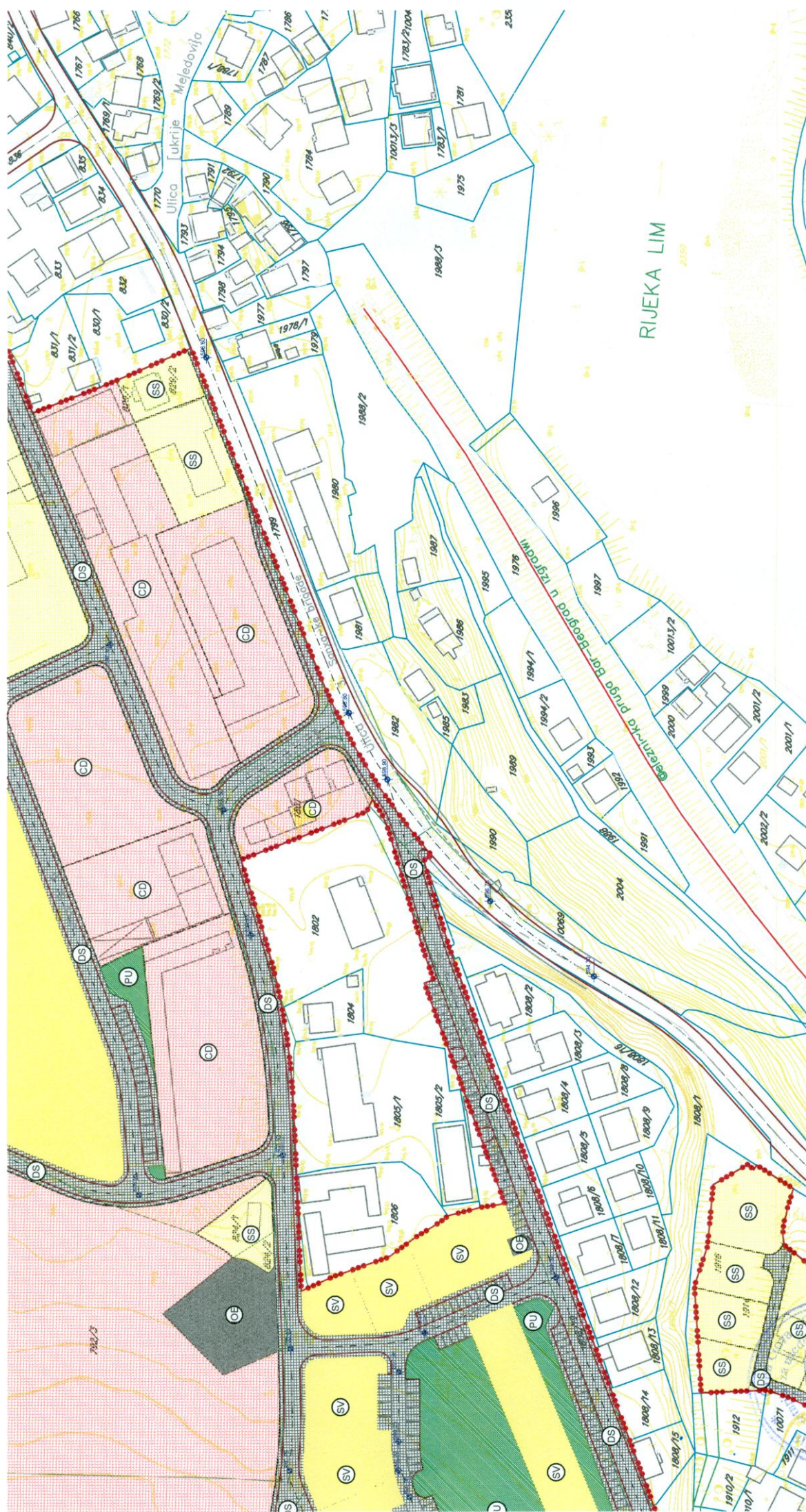
Saradnik:
Miroslav Pantić, dipl.ing. arh.

Doktor:
Andrija Andrić, dipl.ing. građ.

Jul 2011.

OPŠTINA BIJELO POLJE
SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
ODLUKA O DOKLADU
IZMENA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
BR. 02-2203/00-28.07.2011. godine
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE
RETIK BOJANOVIĆ





LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

- Porođično stanovanje
- Višeporođično stanovanje

POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE

- Tip VS1
- Tip VS2

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

- Tip CD1
- Tip CD2

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetске infrastrukture
- Površine grejne podstanice

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

ZELENILO JAVNE NAMENE

- Skver
- Zelenilo uz saobraćajnicu
- ŠUMSKE POVRŠINE
- Zaštitne šume

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulica u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Kolsko-pešačke površine

PARCELACIJA

- Gradska linija
- Regulaciona linija
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele



granica izmena i dopuna DUP-a

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE

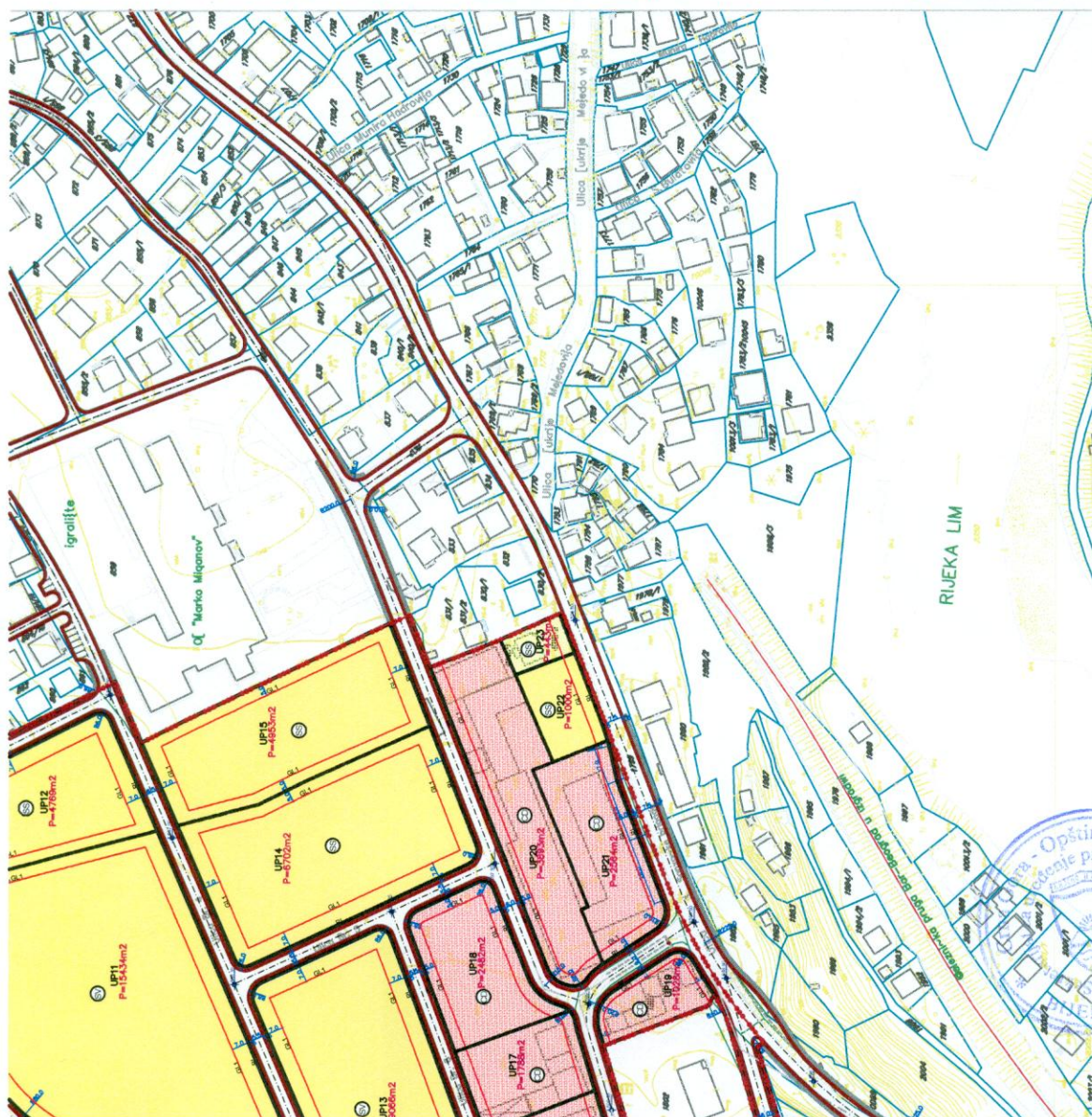
PLANSKOG DOKUMENTA

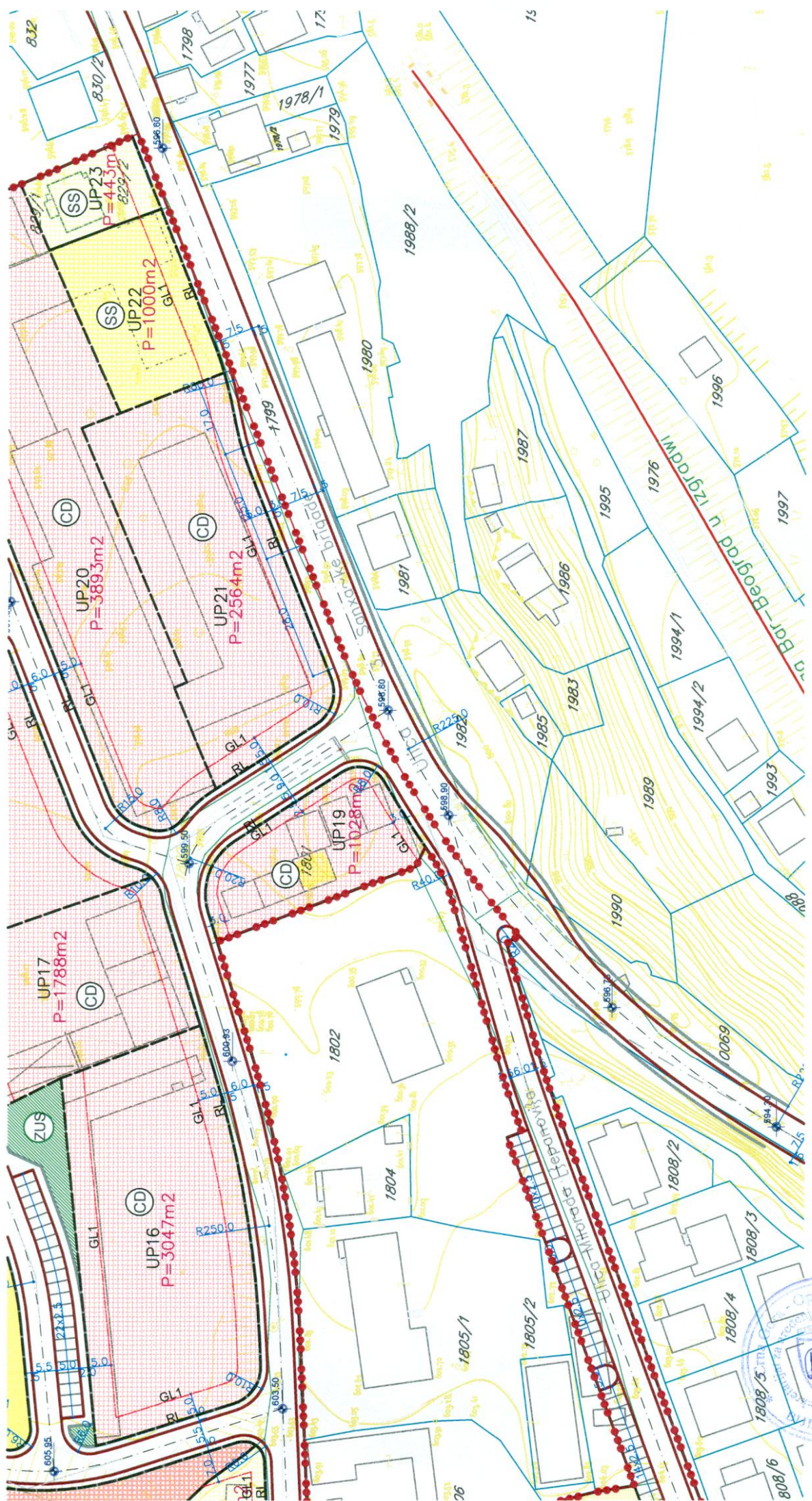
R 1:1000

list br.4

Investitor:

Opština Bijelo Polje







P=659m² Površina urbanističke parcele

Opština Bijelo Polje

**URBANPROJEKT - PROJEKTE ZA KREATIVITÄT,
KOMUNIZIERUNG, ÖKONOMIE I. NOBILITÄT**

Andreja Andrić, diplomirani grad.

Jul 2011.

SKUP[TINA OPTINE BJELO POLJE
ODLUKA O DONOŠENJU
ZAJEMNA I DOPUNA
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
NASELJA CIGLANE
BR.02-2205 OD 28.07.2011.godine
PREDSJEDNIK SKUP[TINE
REFIK BODJAK



